

## Dag van de Hoogbouw 2014

Nederlandse architecten scoren internationaal met vernieuwende hoogbouw, terwijl ze in eigen land vooral puzzelen op transformatie van bestaande torens. De stichting Hoogbouw zette op 1 juli tijdens de jaarlijkse Dag van de Hoogbouw voorbeelden van beide richtingen in het zonnetje. Plaats van handeling: de 42<sup>ste</sup> etage van de Haagse Toren (het 'Strijkijzer'). Zelfs voor wolkenkrabberfans een spannende ervaring met de glazen lift.

## Hoogbouw International

Op de gekste plekken op aarde duiken Nederlandse architecten tegenwoordig op. Ze begonnen met uitwaaiëren over de wereld in de jaren tachtig, toen er in eigen land weinig werk was. Inmiddels hebben de Hollanders wereldwijd een reputatie opgebouwd als partij die je moet inhuren als een gebouw net iets meer moet cachet krijgen. Het overgrote deel van hen doet dat overigens in nauwe samenwerking met lokale architecten. Vraag aan drie bureaus tijdens de goedbezochte bijeenkomst: maken culturele verschillen en andere praktijkgewoonten het niet ingewikkeld om ver van de Nederlandse bouwpraktijk een gebouw te realiseren?



Beslist niet altijd, ontdekten Jeroen Schipper, Michiel Hofman en Patrick Meijers (Orange Architects) in Beiroet. Daar wordt momenteel hun gebouw The Cube gebouwd op een manier die in Nederland ondenkbaar zou zijn. Het iconische bouwwerk – met iedere verdieping een kwartslag gedraaid ten opzichte van de onderliggende en met panoramisch zicht vanuit elk van de 21 luxe appartementen – wordt volledig in het werk gestort als een monoliete betonmassa. Na uitharding wordt het beton simpelweg wit geschilderd en klaar is Kees. In Nederland zouden de talloze koudebruggen een onoverkomelijk probleem zijn, maar daar hebben ze in Libanon nog nooit van gehoord. Het hele jaar door is de temperatuur er 25 graden Celsius.

Dat kunstje kan het architectentrio in het Russische Tsjeboksary onmogelijk te herhalen. In de provincie stad op 750 kilometer ten oosten van Moskou vriest het in de winter dertig graden. Toch is de opgave in bepaalde opzichten vergelijkbaar: de ambitieuze Russische ondernemer die hier de kar trekt wil af van de standaardbouw. Vier driehoekige torens (21 etages)

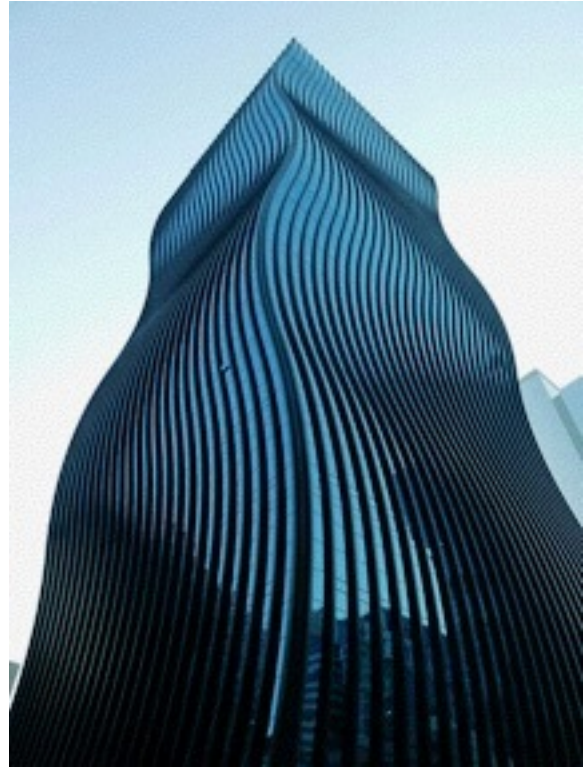
moeten een totaal ander gezicht geven aan het nieuwe Sadovy Rayon (= tuinendistrict), waarmee hij de stad met 25 procent wil uitbreiden. De driehoekvorm voorkomt ook dat bewoners van verschillende torens onvermijdelijk bij elkaar naar binnen kijken. Dus: geen standaard stempelbouw waarmee Rusland sinds de jaren zestig is vol gezet, maar luxe torens met een goede oriëntatie op de zon. Wat nog best lastig blijkt door de rare Russische bezonningsregels, verzekert Jeroen Schipper.

Ook hier speelt beton een hoofdrol, mede omdat de opdrachtgever behalve een kippen- en een modefabriek een betonfabriek bezit. Die maakte al standaard 25 centimeter dikke sandwichpanelen met 5 centimeter isolatie ertussen. Schipper: "Vraag aan ons was of we niet iets leuks konden bedenken voor de eigen betonfabriek." Dat gebeurt in de

vorm van geprefabriceerde wanden van schoonbeton die telkens een andere textuur krijgen. Over achterliggende motieven van de opdrachtgever om met de Nederlanders aan de klus te beginnen is het gissen, zegt Patrick Meijers: "Ik denk dat hij het doet voor zijn eigen productie. Misschien is het ook typisch Russisch om gewoon maar te gaan bouwen, om er vervolgens achter te komen dat er een markt voor is."

Peter Couwenbergh van ConsortArchitects denkt dat de keuze van buitenlandse partijen voor 'Dutch design' te maken heeft met de typisch Nederlandse architectengewoonte om grondig te analyseren. "Dat leren wij in de opleiding en het voorkomt dat we weer vanaf nul moeten beginnen als een eerste ontwerp wordt afgewezen."

Toch leidt een grondige analyse niet altijd tot het gewenste resultaat. Bij zijn project GT Tower East in Seoul, de hoofdstad van Zuid-Korea, wilde Couwenbergh graag tonen dat een Nederlandse architect meedenkt met de opdrachtgever. De regel dat je kavel voor 800 procent mag bebouwen haalt een Koreaanse architect ook wel. Maar dat je door goede analyse de exploitatie veel winstgevender kunt maken, is iets waarin lokale partijen niet sterk zijn. Met Techniplan en ABT presenteerde hij triomfantelijk een plan om liefst twintig procent meer verhuurbare ruimte te realiseren in de kantoorstoren met zijn typerende golvende glazen gevels (54.000 m<sup>2</sup>). Onder meer door onnodig hoge verdiepingvloeren (4,10 meter) compacter uit te voeren. "We hebben er hard voor gevochten, maar het is niet gelukt de opdrachtgever ervan te overtuigen.", zegt Couwenbergh. "Dat is nog steeds een beetje een frustratie."



De precieze reden? Het blijft een raadsel. Dat komt mede door de merkwaardige besluitvormingsproces. De opdrachtgever, een Koreaanse familie, roept voor alle beslissingen – ook ontwerpbeslissingen – een groep familieleden en kennissen bijeen. Die vielen voor ConsortArchitects veelal gunstig uit, dus het Rotterdamse bureau werkt enthousiast verder met opdrachtgever Garak Construction.

De noodzakelijke samenwerking met een lokaal architectenbureau, dat hielp met werktekeningen, plannings en permits, pakte minder plezierig uit. De Koreaanse collega's maakten stiekem een ander ontwerp en probeerde de klus af te pikken. De opdrachtgever hapte niet toe en zette hen op straat.

De gevel keurde ConsortArchitects in eerste instantie af, omdat de Koreaanse gevelbouwer de glooiende, 'vrouwelijke' vormen van het gebouw wilde uitvoeren met rechte gevelstukken. Meer onder de indruk waren de Rotterdammers van de hoofdaannemer. Die bouwt tegelijkertijd omhoog en naar beneden: hoofdkolommen van het staalskelet worden de stenen ondergrond ingeboord, waarna de toren omhoog klimt terwijl ondergronds een dertig meter diepe parkeergarage wordt uitgehakt uit het graniet. Couwenbergh: "Knap bedacht!"

De grootste cultuurshock die Erikjan Vermeulen (Concrete Architects) beleefde bij zijn project in het Amerikaanse Jersey City was dat hij bij een openbare hoorzitting een eed op de Amerikaanse vlag moest zweren: "To tell the truth and



nothing but the truth, so help me God." Vooral opmerkelijk omdat dat gebeurde voor een jury van willekeurige burgers. Vermeulen: "En die beslissen in twee uur over een project van 700 miljoen dollar!"

URL Harbourside Plaza is een megaproject. Het bestaat uit drie 220 meter torens (69 etages) pal tegenover Manhattan met in elk ervan 760 compacte gemeubileerde wooneenheden.

Ontwikkelaar Ironstate Development had het Amsterdamse bureau benaderd voor het ontwikkelen van een innovatief woningconcept. Want de 10.000 betaalbare huurwoningen die het bedrijf al bezit sluiten, zoals veel bestaande woningen in dat segment, niet aan bij de moderne levensstijl van metropoolbewoners. De Amsterdammers werkten nog aan de eerste testwoningen voor hun zogenoemde 'Urban Ready Living' concept toen totaal onverwacht het verzoek kwam om het uit te werken voor een project met driedubbele wolkenkrabber. Het concept moest wel in twee weken klaar zijn. Dat deed ConcreteArchitects met een zo simpel mogelijk

concept. Het systeem met een betonkern en kolommen op de hoeken en 20 centimeter dikke betonvloeren staat uitkragingen van maximaal 2,10 meter toe. Die wordt gebruikt om de gevel telkens een stukje te laten verspringen, waardoor een speels beeld ontstaat van een slordig gestapelde blokkentoren. De veertien verschillende woningtypen zijn deels met schuifdeuren indeelbaar en hebben een hoge staat van afwerking, zodat ze direct na verhuur zijn te betrekken. Belangrijk innovatie is daarnaast investering in open, heldere, en frisse gemeenschappelijke ruimtes. De daktuin, sportfaciliteiten, gezamenlijke keukens, een openbaar entreecafé met een barista (Vermeulen: "Gewoon een portier die ook koffie voor je maakt") maken het complex voor duizenden huurders toch een thuis. "Ondanks de enorme schaal heb je een gezamenlijke huiskamer." En daarmee klopt het de veelal saaie laagbouwhuur die de meeste ontwikkelaars en beleggers in hun portefeuille hebben.

### **Functietransformatie in Hoogbouw**

Grote kantoorvolumes en ondiepe kantoorplattegronden zijn minder wenselijk. Daarom staat steeds meer hoogbouw een transformatie te wachten. Drie partijen vertelden tijdens de Dag van de Hoogbouw hoe ze dat aanpakken.

Transformatie kan heel rigoureuus, blijkt op het voormalige Shell-terrein in Amsterdam-Noord. Doordat de oliemaatschappij de Overhoeks locatie heeft verlaten is er 27 hectare vrij voor een nieuwe stadswijk op een toplocatie in de hoofdstad, pal tegenover het Centraal Station. De grote blikvanger daarvan, de tachtig meter hoge toren, wordt binnenkort onthoofd. "Kort gezegd: we zagen de top eraf en zetten er een nieuwe kroon op", aldus Eric-Jan de Rooij van ontwikkelaar Lingotto. De nieuwe 'uitkijkdoos' die erop komt geeft een spectaculair uitzicht op de historische binnenstad. Onder een groot nieuw observatiedek komt een draaiend restaurant.

Volgens berekeningen van Royal Haskoning DHV is die functieverandering op te lossen zonder hele grote constructieve ingrepen. Maar hoe verzorg je het verticale transport van de verwachte 2500 tot 3000 bezoekers in een toren die in de



jaren zestig gebouwd is voor huisvesting van 400 medewerkers? De ontwikkelaars vonden de oplossingen in het toilet. Over de hele lengte van de toren wordt één toiletgroep opgeofferd om hierin een extra shuttle-lift naar de top te bouwen. De vier overige liften worden vernieuwd en krijgen bestemmingsbesturing. Mede daardoor kunnen de bovenste zes geheel onafhankelijk functioneren.

Ook de rest van de A'damtoren moet straks 24/7 bruisen. Er komen bedrijven in uit muziek- en dance-industrie plus een themahotel. Alleen de dance club die in de kelder is voorzien gaat niet genieten van het uitzicht over IJ en stad. Aannemer JP van Eesteren breekt binnenwanden uit en sloopt de complete bestaande gevel weg. Die wordt vervangen door een gevel van betonelementen en grote uitkijk-ramen. Zo verandert een dicht, monofunctioneel gebouw in een extravert, multifunctioneel icoon

In Amsterdam kreeg een toren van een andere multinational,

Philips, ook een fikse make-over. Het elektronicaconcern wilde in

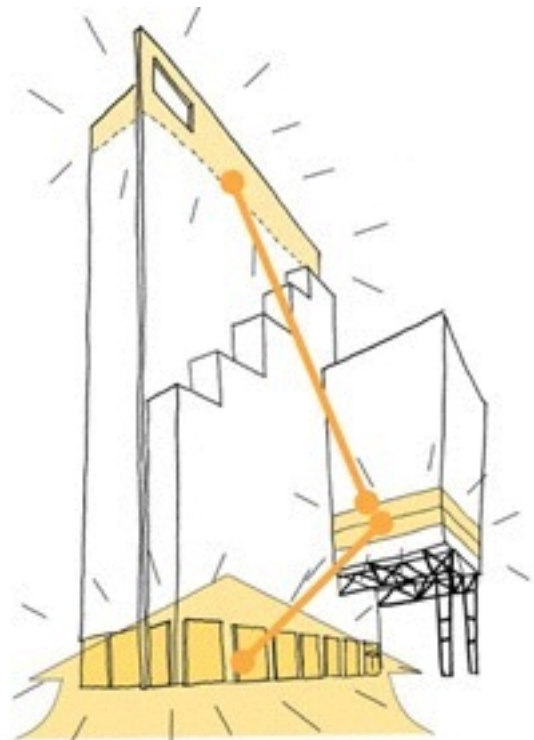
de dertien jaar oude Breitner-toren (95 meter) van 650 naar 1200 werkplekken. Hollandse Nieuwe realiseerde dat door invoering van een flexibele werkplekconcept. "Het komt erop neer dat we van de verschillende vloeren 'neighbourhoods' maken, met veel ontmoetingsplaatsen", vertelt Hans Reineke (Hollandse Nieuwe). Er zijn extra restaurants en koffiehoecken, 'touch-down werkplekken' en zitjes. Allemaal vanuit het idee dat meer kennis wordt gecreëerd wanneer je elkaar meer kunt ontmoeten. Dat vergde forse ingrepen in het traditionele cellenkantoor, want rondom de ontmoetingsplaatsen komt een groot aantal flexibele werkplekken met gevarieerde opzet. Veel meer open en transparant. Digitale middelen helpen bij de verdeling van vergader-, werk- en stilteplekken.

Omdat het kantoor gedurende de verbouwing in bedrijf bleef, gebeurde de transformatie in nauw overleg met de gebruikers.

De gefaseerde oplevering is inmiddels afgerond. Het resultaat? Reineke: "De bezettingsgraad is enorm gestegen.

Neighbourhoods hebben hun eigenheid gekregen. Iedereen kan en mag overall werken en tegelijkertijd formeren afdelingen en gebruikersgroepen rondom deze "eigen" kernen.

Een totale metamorfose van de voormalig ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken (125.000m<sup>2</sup> kantoren) moeten in de binnenstad van Den Haag voor meer leven in de brouwerij zorgen. In het voormalige ambtenarenstadje aan de Turfmarkt en Schedeldoekshaven komen woningen, commerciële ruimten en een vestiging van de Faculteit Campus Den Haag (Universiteit Leiden). Een grote operatie, die tientallen miljoenen euro kost. Volgens een ontwerp van Geurst & Schulze architecten verbouwt Heijmans inmiddels het gebouw





aan de Turfmarkt. Voor de realisatie van 170 appartementen en 13.000 vierkante meter universiteitsruimte wordt het gebouw volledig gestript. Met een licht gevelmateriaal van keramische tegels en aluminium en lichtgewicht balkons krijgt het pand een totaal ander aanzien. "En we brengen meer levendigheid in de plint met winkel en nieuwe looproutes", aldus ontwikkelingsmanager Annemarie Jol (Syntrus Achmea Real Estate & Finance). Dat laatste gebeurt door de bebouwing boven doorgang slopen, waardoor de historische verbinding met stad wordt hersteld. De universiteit Leiden krijgt twee grote nieuwe collegezalen. In 2016 moeten in het 'vernieuwbouwde' ministeriegebouw 3500 studenten terecht kunnen.

Verslag: Edo Beerda, Rotterdam